

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„Diamanttechnik Eisentraut“

Bauherr:

Frau Heidrun Eisentraut

Wedniger Straße 7

04668 Grimma

BEGRÜNDUNG (§9/8 Bau GB)

INGENIEURBÜRO HANKE · POLENZER STRASSE 6 B · 04827 Machern

22. August 1995

PROJEKT-NR. IBH 95/013

Gliederung

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
 - 1.1 Vorhandene Situation
 - 1.2 Planungsziele

- 2 Geltungsbereich und rechtliche Grundlagen

- 3 Städtebauliche Lösung
 - 3.1 Äußere Erschließung
 - 3.2 Innere Erschließung
 - 3.3 Nutzung
 - 3.4 Ermittlung von grünordnerischen Maßnahmen
 - 3.4.1 Vorbemerkungen
 - 3.4.2 Charakterisierung von Natur und Landschaft im Planungsraum
 - 3.4.3 Darstellung von Art und Umfang des Eingriffs
 - 3.4.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen
 - 3.4.4.1 Allgemeine Maßnahmen
 - 3.4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen
 - 3.4.4.3 Flächenbilanzierung nach Biotopwerttabelle
 - 3.4.5 Kostenschätzung

- 4 Flächenbilanz

- 6 Hinweise
 - 6.1 Altlasten
 - 6.2 Bodenschutz

- 7 Grobkostenschätzung

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Vorhandene Situation

Die Stadt Grimma ist an der Ansiedlung von Gewerbe sehr interessiert. Im beantragten Bebauungsgebiet beabsichtigt ein ortsansässiges Unternehmen mit 60 % Produktions- und 40 % Handelsanteil eine Investition zu tätigen. Zur Zeit liegen in Grimma wenig geeignete Baugrundstücke zur Bebauung vor. Die Schaffung von Arbeitsplätzen durch Gewerbeansiedlung erfordert günstige Standorte.

Der beantragte Standort ist aufgrund seiner Verkehrsanbindung an die A 14 und B 107 als sehr günstig einzuordnen.

1.2 Planungsziele

- Förderung der Arbeitsplätze am Ort unter besonderer Beachtung der Umweltverträglichkeit und der Einfügung in das Landschaftsbild.
- Stabilisierung des Ortsrandes
- Zusammenfassung von verschiedenen Funktionen als räumliches Element.
- Abrundung des Ortsrandes nördlich der Wedniger Straße und zur Autobahn.
- Ausbau nach landschaftlichen und ökologischen Grundsätzen
- Untersetzung des FNP-Entwurfes, in dem das beantragte Gebiet als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen ist.

2 Geltungsbereich und rechtliche Grundlagen

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 124/1, 123/1 (Eigentümer H. Eisentraut) und wird im Norden durch die Autobahn A 14, im Osten durch das Flurstück 123/4, im Süden durch die Wedniger Straße sowie im Westen durch die Flurstücke 127/1 und 128/1 begrenzt.

In den Geltungsbereich wurden die Flurstücke 128/3 und 244/1 (Eigentümer Stadt Grimma) der Wedniger Straße mit einbezogen, um eine Erschließung des Vorhabengrundstückes zu gewährleisten.

Die Flächen wurden ehemals landwirtschaftlich genutzt und liegen heute brach.

Folgende gesetzliche Unterlagen liegen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugrunde :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986
in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und
der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
in der Fassung des Investitionserleichterungs- und
Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1990 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des
Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan ZVO 90) vom
18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
vom 24. 06. 1992
- Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zu Siedlungsentwick-
lung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen vom 08. 05. 1991
und der Anlage vom 12. 03. 1991
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) des Freistaates Sachsen vom
26.07.1994
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(SächsNatSchG) vom 11.10.1994

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Maßstab 1:250 dargestellt.

3 Städtebauliche Lösung

3.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung erfolgt über die Wedniger Straße, die in der Verlängerung - genannt Bahrener Straße - in die B 107 einbindet.

Die Wedniger und Bahrener Straße werden zweispurig für Schwerlastverkehr ausgebaut. Südlich der Wedniger Straße wird ein kombinierter Fuß- und Radweg eingebaut.

Die Einmündung von der B 107 in die Bahrener Straße erfolgt über eine Abbiegespur. Die B 107 führt in 13 km nach Wurzen, in 2 km nach Grimma bzw. 1 km bis zur A 14.

3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung besteht aus den Zufahrten zu den baulichen Anlagen und Stellplätzen. Auf dem Grundstück sind alle privaten und öffentlichen Stellplätze unterzubringen.

Die Versorgung mit Wasser, Elektro und Telefon wird über die Einfahrt in das Grundstück geführt.

Das Schmutzwasser wird in den auf der Wedniger Straße vorhandenen Hauptsammler DN 600 eingeleitet. Die Schmutzabwässer sind vor der Einleitung in den Hauptsammler in einer Kläranlage aufzubereiten. Die Produktionsabwässer sind vorher in einem Ölabscheider zu reinigen.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück in eine gesonderte Leitung geführt und in den ca. 100 m entfernt liegenden Pelzbach eingeleitet. Die Zustimmung der Grundstückseigentümer, durch deren Grundstücke die Leitung gelegt wird, liegt vor.

Die wasserrechtliche Genehmigung wird im Rahmen der Bauplanung beantragt.

3.3 Nutzung

Als Nutzung wird Gewerbe für das Vorhaben Diamant- und Befestigungstechnik zugelassen. Das Gewerbe gliedert sich zu 60 % in die Produktion von Diamantverschleißwerkzeugen (Bohrkronen, Diamanttrennscheiben) und zu 40 % in Handel von o. g. Produkte und handel der dazugehörigen Baugeräte (z. B. Kernbohrgeräte, Steintrennmaschinen, Fugenschneider).

Die Nutzung ist nichtstörend und es entstehen daraus keinerlei Immissionen; ausgenommen ist der an- und abfahrende Fahrzeugverkehr, der mit 30 Fahrzeugen/Tag (davon 1 Lkw/Tag) eingeschätzt wird. Die Beheizung erfolgt mit Heizöl.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt mit GRZ = 0,4 sowie GFZ = 0,8.

Durch Festsetzung der Baugrenzen, Traufhöhen, Dachformen und Bauweise ist eine Anpassung an das Landschafts- und Ortsbild gegeben.

3.4 Ermittlung von grünordnerische Maßnahme

3.4.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Grimma hat im Entwurf des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes Diamanttechnik Eisentraut Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die Eigentümerin plant die gewerbliche Nutzung ihrer Grundstücke.

Unter Grünordnungsplanung wird die Summe landschaftspflegerischer Aussagen auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. des Vorhabens- und Erschließungsplanes verstanden. Aufgabe der vorliegenden Vorschläge zur grünordnerischen Festsetzung ist es, in besonderem Maße auf die ökologischen Zwangpunkte im Plangebiet hinzuweisen und Möglichkeiten aufzuzeigen, unvermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Im Grünordnungsplan werden die Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8 Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) festgesetzt, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen.

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die grünordnerischen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem SächsNatSchG sowie der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung NatSchAVO vom 30.03.1995) zu entnehmen.

Laut § 1 und 2 des BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Ziel dabei ist die Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Im BauGB § 1 ist festgelegt, daß im Rahmen der Bauleitplanung die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind und die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden müssen.

3.4.2 Charakterisierung von Natur und Landschaft im Planungsraum

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen bauleitplanerischer Aussagen zum bearbeiteten Landschaftsraum werden die von eventuellen Veränderungen des örtlichen Wirkungsgefüges betroffenen natürlichen Schutzgüter und -funktionen untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der vorhandenen Datenlage und den durch eigene Erhebungen erhaltenen Informationen.

- Naturräumliche Ausstattung -

Das Gebiet rechnet naturräumlich zum Grimmaer Porphyrhügelland als Untereinheit des Nordsächsischen Platten- und Hügellandes.

Der Planungsraum liegt in einem Gelände nordöstlich der Stadt Grimma und wird begrenzt durch die Wedinger Straße im Süden, die Autobahn A 14 im Norden sowie landwirtschaftliche Nutzfläche im Osten und Westen. Eine besondere Naturgestaltung liegt nicht an.

- Potentielle natürliche Vegetation -

Die potentielle natürliche Vegetation stellt sich dann ein, wenn jeglicher anthropogener Einfluß unterbleibt. Als Spiegel der Standortverhältnisse im Planungsgebiet gibt sie Aufschluß darüber, wie Ausgleichsmaßnahmen, etwa durch Neuanpflanzungen, mit ökologischer Zielsetzung durchzuführen sind.

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsraumes wird nach SCAMONI (1975) gebildet aus:

Subkontinentaler Linden-Stieleichen-Hainbuchenwald

- Böden und Untergrund -

Der Untersuchungsraum befindet sich im Grimmaer Porphyrhügelland, das sich westlich der Mulde und nördlich der Schopferplatten von Pomßen und Naunhof erstreckt. In diesem Gebiet stehen die Grundgebirgsplatten im allgemeinen Höhengniveau der Moränenplatten der übrigen Areale des Nordsächsischen Platten- und Hügellandes an. Diese Altmoränenplatten sind glazialen Ursprungs und wurden von elsterzeitlichen und älteren Vorstößen des saalezeitlichen Inlandeises überdeckt.

Im Grimmaer Porphyrhügelland bauen insbesondere Porphyre und Porphyrtuffe die Hügelreihen und Grundgebirgsplatten auf. Ein weitgehend einheitliches Gepräge erhält dieser Naturraum durch die jüngsten, spätweichselzeitlichen äolischen Sedimente. Geringmächtige Sandlöße, die relativ schluffreich sind, überdecken die älteren Bildungen.

Die Bodenbildungen tragen infolge des vorhandenen Schluffgehaltes in den oberflächennahen Substraten Fahlerdencharakter. Nur bei einem sehr hohen Sandanteil werden sie durch Braunerden abgelöst. Die Böden im Grimmaer Porphyrhügelland erlauben einen ertragreichen Ackerbau, auch wenn in trockenen Jahren Ertragsminderungen eintreten können.

- Klima -

Für das Grimmaer Porphyrhügelland (Höhenlage 130 - 180 m ü.NN) werden folgende klimatische Normalwerte gegeben:

- Jahresmitteltemperatur	8,5 °C
- mittlerer Jahresniederschlag	610 bis 640 mm
- mittlerer Blühbeginn Schneeglöckchen	1.3.-6.3.
- mittlerer Blühbeginn Apfel	3.5.-6.5.

- Nutzungsstruktur -

Die Nutzungsstruktur des Planungsraumes wird im wesentlichen geprägt durch:

- landwirtschaftliche Nutzung - Ackerbau (Getreidefläche)
- Nutzung der Wedinger Straße als Verkehrsanbindung, obwohl sie nur mit Betonplatten befestigt ist

- Landschaftsbild -

Der Charakter des Gebietes wird durch die Konzentration der Verkehrsflächen bestimmt. Die Autobahn A 14 mit der Anschlußstelle Grimma im Norden und die Wedinger Straße im Süden sowie das Gewerbegebiet Grimma-Hohnstädt zwischen Wedinger Straße und Krautteichweg prägen das Landschaftsbild am Stadtrand von Grimma. Einen Kontrast dazu bildet das südlich des Planungsgebietes liegende Muldental mit dem Pelzbachtal und dem Landschaftsschutzgebiet „Thümmnitzwald - Muldenaue“.

- Schutzgebietsausweisungen -

Für die Planfläche bestehen keine Schutzgebietsausweisungen.

- Reale Vegetation -

Grundsätzlich besitzt jeder Raumausschnitt eine Biotopfunktion, die jedoch je nach den Gegebenheiten von unterschiedlicher Qualität und damit für unterschiedliche Tier- und Pflanzengesellschaften von Bedeutung ist.

Im Planungsraum wurde im Mai 1995 eine Kartierung der vorhandenen Biotoptypen durchgeführt. Die erfaßten Biotoptypen sowie die Flächennutzungen sind in der Bestands- und Konfliktkarte dargestellt. Die Aussagen über die faunistische Bedeutung der Biotoptypen werden aufgrund der Biotopstrukturen getroffen.

Der Planungsraum wird durch folgendn Biotopkomplexe bestimmt:

Beschreibung der Biotopkomplexe, der Vorbelastung und Bedeutung für Flora und Fauna

Biotoptyp 1 Acker

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die 1994 mit Getreide bestellt worden ist. Daneben haben sich ein- und mehrjährigen Ackerwildkräuter wie Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum inodorum*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*) etabliert. Die Ackerfläche ist der Lebensraum zahlreicher Wirbelloser, darunter Spinnen und Insekten, z. B. Laufkäfer, aber auch für Kleinsäuger, z. B. die Feldmaus (*Microtus arvalis*), die unabdingbar in der natürlichen Nahrungskette sind.

Vorbelastung:

Nährstoff- und Biozideintrag im Zuge der bisherigen intensiven Bewirtschaftung bzw des Betriebes der Autobahn A 14.

Bedeutung für Flora und Fauna:

Auf intensiv genutzten Ackerflächen, wie sie im Planungsraum zu finden ist, ist ein gravierender Rückgang der speziell an dieses Biotop angepaßten Arten (z.B. die der Ackerwildkrautgesellschaften) festzustellen. Ursache sind vor allem die intensive Bewirtschaftung, ein hoher Düngemittel- bzw. Biozideinsatz sowie die Verengung der Fruchtfolge.

Rechts und links der Wedinger Straße verläuft in Höhe des Planungsgebietes ein Graben, der mit frischer Vegetation bewachsen ist. Als dominierende Vertreter der Flora sind zu nennen: Acker-Stiefmütterchen (*Viola tricolor arvensis*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*); Beifuß (*Artemisia spec.*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Klette (*Arctium lappa*), Scharfgarbe (*Achillea millefolium*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

Vorbelastung:

Nährstoff- und Biozideintrag im Zuge der intensiven Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. des Betriebes der Autobahn A 14

Bedeutung für Flora und Fauna:

Die Grabenvegetation besitzt eine mittlere Bedeutung als Biotop inmitten der verkehrsmäßig stark belasteten Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat für zahlreiche Insekten und andere Wirbellose sowie für Kleinsäuger.

3.4.3 Darstellung von Art und Umfang des Eingriffs

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des SächsNatSchG § 7 (1) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt und Boden sowie die Erholung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und/oder belebende Elemente (z.B. Wald, Einzelgehölze o.ä.) oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Der Grünordnungsplan hat zum Inhalt, die durch den Eingriff bewirkten Beeinträchtigungen im vorhandenen Landschaftsgefüge und Landschaftsbild darzulegen und Möglichkeiten der Vermeidung, der Minderung und des Ausgleichs aufzuzeigen.

Grundsätzlich gilt, daß Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit wie möglich zu unterlassen oder gering zu halten sind.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt 4.000 m². Der Anteil versiegelter Flächen soll bei 1.500 m² liegen, was eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bedeutet.

Diese Gewerbegebietserschließung ist mit folgenden Eingriffen verbunden:

- Verlust von Ackerfläche durch Versiegelung mit Gebäude, Parkstellflächen und anderen Verkehrsflächen
- Verlust aller Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen
- Zerstörung der Vegetationsdecke durch Flächeninanspruchnahme und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für Flora und Fauna (verstärkte Zerschneidung von Lebensräumen)
- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung und damit Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch größere Flächenversiegelung
- teilweise Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine Ausdehnung der Bebauung in die offene Landschaft in östliche Richtung

Im vorliegenden Planungsfall müssen folgende Dinge Beachtung finden:

- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Bodens sind die Forderungen der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.
- Um die Beeinträchtigung des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate abzuschwächen, ist der Anteil versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten. Der Grundstückseigentümer sollte zur

Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser angehalten werden. Das Regenwasser auf den versiegelten Flächen, Verkehrsflächen ausgenommen, ist zu sammeln und ist über das Flurstück 103/1 in den ca. 100 m entfernt liegenden Pelzbach zu leiten. Damit soll das Wasserregime in diesem Gebiet unterstützt werden.

- Klima -

Beeinträchtigungen von klimatisch ausgleichend wirkenden Funktionen sind durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Es kommt jedoch zu kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der starken Versiegelung und Überbauung des Gebietes. Die Auswirkungen sind Temperaturerhöhung, Minderung der Luftfeuchtigkeit und verringerter Luftaustausch im Vergleich zur offenen Landschaft im Osten bzw. im Süden.

3.4.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

3.4.4.1 Allgemeine Maßnahmen

Das Ziel des Grünordnungsplans ist die Regeneration des Landschaftsraumes nach Beendigung der Baumaßnahme. Zur Erreichung dieses Zieles sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, die sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Vermeidung und Verminderung des Eingriffs durch Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Ausgleichsmaßnahmen)

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (vgl. BNatSchG § 8 (2), NatSchAVO §2 (1)).

- Falls ein Ausgleich des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen der Landschaft an anderer Stelle zu gewährleisten (Ersatzmaßnahmen) (vgl. NatSchAVO §3(1)).

Darüberhinaus sind im Sinne des Vermeidungsgebotes Schutzmaßnahmen während des Baubetriebes (insbesondere die Einhaltung der Forderungen der DIN 18915) erforderlich, damit baubedingte Auswirkungen ausgeschlossen bzw. auf ein nicht vermeidbares Maß beschränkt bleiben.

3.4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendigen Maßnahmen sollten immer in einem Zusammenhang (funktionalen Zusammenhang) mit dem verursachten Eingriff stehen. Dies bedeutet, daß durch Baumaßnahmen verlorengegangene Biotopstrukturen möglichst in gleicher Art und am gleichen Ort wiederhergestellt werden.

Darüberhinaus ist zur Bestimmung der wiederherzustellenden Werte und Funktionen eine Orientierung an übergeordneten Zielsetzungen, an einem landschaftlichen Leitbild für den Planungsraum notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen (A) im Bereich des Planungsgebietes werden durch den Grünordnungsplan als den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhabens- und Erschließungsplan verankert. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind parallel zur Bebauung zu realisieren.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben zum Ziel, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume/Biotopstrukturen untereinander zu sichern. Die Notwendigkeit eines Biotopverbundes, der die Lebensräume innerhalb der Gewerbefläche mit denen außerhalb verbindet, muß gegeben sein, um die für den Arterhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleisten zu können.

Folgende Maßnahmen sind zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes erforderlich (vgl. Maßnahmenkarte):

A 1 Anlage einer Gehölzpflanzung entlang der östlichen Planungsraumgrenze

Als Abgrenzung zur offenen Flur wird am Ostrand des entstehenden Gewerbebetriebes eine Gehölzpflanzung zu setzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sein. Gepflanzt werden 10 Stück Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) als dreimal verschulte Hochstämme. Darunter wird eine 5reihige lückige Strauchpflanzung gesetzt (Pflanzabstand 1,5 m), die sich bis zur Autobahn erstreckt (siehe Maßnahmenkarte). Sie besteht aus folgenden Straucharten: Kornelkirsche (*cornus mas*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Wild-Brombeere (*Rubus fruticosus*). Diese Pflanzung soll als Sichtschutz einen Abschluß des Gewerbebetriebes zur benachbarten offenen Landschaft im Osten bringen und gleicht den Eingriff in Biotop-, Boden- und Wasserdargebotspotential aus. Gleichzeitig wird damit eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht.

A 2 Anlage einer Gehölzpflanzung entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze

Als Abgrenzung zum bereits bestehenden Gewerbegebiet und zur Ackerbrache ist an der westlichen Planungsgebietsgrenze eine Gehölzpflanzung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzpflanzung setzt sich zusammen aus 8 Stück Sand-Birke (*Betula pendula*) als dreimal verschulte Hochstämme mit Ballen, Kornelkirsche (*cornus mas*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Europäischen Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) und Wild-Brombeere (*Rubus fruticosus*). Der Pflanzabstand für die Sträucher beträgt 1,5 m. Diese

Strauchpflanzung setzt sich wie bei Maßnahme A 1 bis zur Autobahn fort (siehe Maßnahmenkarte). Diese Pflanzung soll als Sichtschutz einen Abschluß des Gewerbebetriebes nach Westen bringen und gleicht den Eingriff in Biotop-, Boden- und Wasserdargebotspotential aus. Gleichzeitig wird damit eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht.

A 3 Pflanzung einer Gehölzinsel im nördlichen Teil des Plangebietes

Nördlich der Baugrenze ist eine Gehölzinsel zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind ca. 170 Stück Sträucher der Arten Kornelkirsche (*Cornus mas*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Europäischen Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Wild-Brombeere (*Rubus fruticosus*) zu verwenden.

Diese Anlage schafft einen Ausgleich zum erfolgten Eingriff in Biotop-, Boden- und Wasserdargebotspotential, bietet Kleinsäugetern, Vögeln und anderen Wirbeltieren und Wirbellosen Unterschlupf und Nahrungsgrundlage. Darüber hinaus erfolgt durch die Realisierung der Maßnahmen A 3 eine Verbesserung des Landschaftsbildes.

A 4 Anlage einer Baum-Strauch-Pflanzung

Am südlichen Planungsgebietsrand ist eine Baum-Strauch-Pflanzung in Höhe des Eingangsbereiches anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. 3 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) als Hochstämme mit Drahtballen, dreimal verschult, mit Strauchunterpflanzung (Arten siehe A 1 bis A 3) und Rasenuntersaat bilden diese Gehölzgruppe. Diese Anlage dient sowohl der optischen Abgrenzung als auch als Sichtschutz, verbessert das Landschaftsbild und schafft einen Ausgleich zum Eingriff in Biotop-, Boden- und Wasserdargebotspotential sowie zusätzliche Lebensräume und Nahrungsquelle für Vögel, Kleinsäugeter und Wirbellose.

A 5 Pflanzung von 3 Stiel-Eichen mit Rasenuntersaat

Im Anschluß an die Gehölzpflanzung der Maßnahme A 2 nach Westen ist die Pflanzung von 3 Stück Stiel-Eichen (*Quercus robur*) als Hochstämme mit Drahtballen, dreimal verschult, vorzunehmen. Darunter ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu bringen. Diese Anlage ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie soll ausgleichend auf den Eingriff in den Biotop, das Boden- und Wasserdargebotspotential wirken. Neben dem gestalterisch-ästhetischen Wert besitzt diese Pflanzung Bedeutung als verbindendes Biotopelement sowie Nahrungshabitat für die heimische Fauna.

A 6 Stellflächenbegrünung

Die innerhalb des Planungsraumes zu schaffenden Parkflächen sind durch die Pflanzung von 11 Stück Gemeiner Eberesche (*Sorbus aucuparia*) als Hochstamm, zweimal verschult, zu begrünen. Diese Anlage ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dient der optischen Auflockerung im Gebiet und bietet für ausgewählte Vertreter der heimischen die Avifauna Möglichkeit zu Ansitz und Singwarte bzw. stellt eine Nahrungsquelle dar.

A 7 Auffangen des anfallenden Niederschlagswassers und Einleitung in den Pelzbach

Die zulässigen Befestigungen auf den beplanten Grundstücken sind mit Ausnahme von Verkehrsflächen nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und ist über das Flurstück 103/1 in den ca. 100 m entfernt liegenden Pelzbach zu leiten. Damit soll das Wasserregime in diesem Gebiet unterstützt werden. Auf diese Weise kann eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate abgeschwächt werden.

3.4.4.3 Flächenbilanzierung nach Flächennutzungstypen entsprechend NatSchAVO

	Beschreibung	Wertzahl
A 0	bebaute oder wasserundurchlässige versiegelte Flächen (etwa Bauwerke, Asphalt- und Betonflächen, Betonbecken, unbegrünte Deponien)	0,0
A 1	wasserdurchlässige befestigte oder begrünte Flächen (etwa Schotter-, Pflaster- und Rasengitterflächen, begrünte Deponien, übererdete Tiefgaragen, Rasenansaat)	0,1
A 2	begrünte Flächen (Grünanlagen) in der Nähe von Bauwerken, Dachbegrünung, Straßen oder Eisenbahnen, zum Teil isoliert, ohne Vernetzungen	0,2
A 3	intensiv bewirtschaftete Äcker (auch zeitweilige Ackerbrachen)	0,3
A 4	sonstige Flächen mit intensiver Landnutzung (etwa Gärten, Obstplantagen, Baumschulen, Intensivweibau, Intensivgrünland) oder Grünanlagen ohne alten Baumbestand mit Vernetzungen	0,4
A 5	strukturarme Fließ- und Stillgewässer einschließlich Ufervegetation (etwa begradigte oder künstlich befestigte Fließgewässer, Staugewässer mit gering ausgeprägter Flachwasser- und Ufervegetation)	0,5
A 6	Waldflächen mit naturferner Baumartenzusammensetzung	0,6
A 7	Flächen mit extensiver Landnutzung (etwa Extensivgrünland, Extensivweibau, langfristig extensiv zu bewirtschaftende Äcker) oder Sukzessionsflächen	0,7
A 8	Waldflächen mit naturnaher Baumartenzusammensetzung, Waldflächen bis 100 ha in waldarmen Landschaften, Gehölze in der freien Landschaft, Grünanlagen mit altem Baumbestand, Parks, allen, Einzelbäume)	0,8
A 9	struktureiche Fließ- und Stillgewässer einschließlich Ufervegetation	0,9
A 10	Biotope im Sinne von § 26 SächsNatSchG	1,0

- Flächenbilanzierung -

vor der Erschließung:

- Flächennutzungstyp A 3

(intensiv bewirtschafteter Acker)

4.000 m² x 0,3 Wertzahl = 1.200,0 Wertpunkte

Summe der Biotopwertpunkte: 1.200,0 Wertpunkte

nach der Erschließung und Begrünung:

- Flächennutzungstyp A 0

(Verkehrsfläche, Baufläche)

1.180 m² x 0,0 Wertzahl = 0,0 Wertpunkte

- Flächennutzungstyp A 1

(Rasengitterflächen)

320 m² x 0,1 Wertzahl = 32,0 Wertpunkte

- Flächennutzungstyp A 4

(Grünanlagen ohne alten Baumbestand)

2.500 m² x 0,4 Wertzahl = 1.000,0 Wertpunkte

Summe der Biotopwertpunkte: 1.032,0 Wertpunkte

(nach der Bebauung)

- Anmerkungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung -

Unter Annahme der Durchführung der vorausgehend beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen kann der mit der Erschließung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft durch eine qualitative Aufwertung vorhandener Flächen als ausgeglichen angesehen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen tragen desweiteren zur Verbesserung der Funktionen von Boden- und Wasserhaushalt sowie zur Einbindung der Gewerbefläche in die Landschaft bei.

3.4.5 Kostenschätzung

Neben den Preisen für Materialkäufe sind in der Kostenschätzung auch Aufwendungen für Pflanzung und Fertigstellungspflege aufgeführt.

Bei den in der Kostenschätzung aufgeführten Preise handelt es sich um Nettopreise.

Maßnahme	Umfang	Preis (DM)	Gesamtpreis (DM)
A 1 Anlage einer Gehölzpflanzung entlang der östlichen Planungsraumgrenze Spitz-Ahorn - Acer platanoides H. 3xv., 14-16 cm STU	10 Stück	290,00	2.900,00
Pflanzung und Fertigstellungs-pflege			1.160,00
Gesamtkosten			
Sträucher siehe Gesamtposition Sträucher			4.060,00
A 2 Anlage einer Gehölzpflanzung entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze			
Sand-Birke - Betula pendula H. m.B., 3xv., 14-16 cm STU	8 Stück	300,00	2.400,00
Pflanzung und Fertigstellungspflege			960,00
Gesamtkosten			3.360,00

Maßnahme	Umfang	Preis (DM)	Gesamtpreis (DM)
Sträucher siehe Gesamtposition Sträucher			
A 3 Pflanzung einer Gehölzinsel im nördlichen Teil des Plangebietes siehe Gesamtposition Sträucher			
A 4 Anlage einer Baum-Strauch -Pflanzung Stiel-Eiche - Quercus robur H. m. Db., 3xv., 14-16 cm STU Pflanzung und Fertigstellungspflege Gesamtkosten Sträucher siehe Gesamtposition Sträucher	3Stück	450,00	1.350,00 540,00 1.890,00
A 5 Pflanzung von 3 Stiel-Eichen mit Rasenuntersaat Stiel-Eiche - Quercus robur H. m. Db., 3xv., 14-16 cm STU Pflanzung und Fertigstellungspflege Gesamtkosten	3 Stück	450,00	1.350,00 540,00 1.890,00

Maßnahme	Umfang	Preis (DM)	Gesamtpreis (DM)
A 6			
Stellflächenbegrünung			
Gemeine Eberesche - Sorbus aucuparia	11 Stück	60,00	650,00
H. 2xv., 10-12 cm STU			
Pflanzung und Fertigstellungspflege			260,00
Gesamtkosten			910,00
Gesamtposition Sträucher A 1 -A 4			
Kornelkirsche - Cornus mas	25 Stück	11,00	275,00
Str., 2xv., 60-100			
Schlehe - Prunus spinosa	25 Stück	11,00	275,00
Str., 2xv., 60-100			
Gemeine Hasel - Corylus avellana	60 Stück	7,00	420,00
Str., 2xv., 100-150			
Europäisches Pfaffenhütchen - Euonymus europaea	170 Stück	6,50	1105,00
Str., 2xv., 60-100			
Hunds-Rose - Rosa canina	125 Stück	3,40	425,00
Str., 2xv., 60-100			
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra	125 Stück	5,40	675,00
Str., 2xv., 60-100			
Wild-Brombeere - Rubus fruticosus			
Jpfl., 1/0 , 30-50	120 Stück	5,80	696,00
Pflanzung und Fertigstellungspflege			1.560,00
Gesamtkosten			5.431,00

Maßnahme	Umfang	Preis (DM)	Gesamtpreis (DM)
Gesamtposition Landschaftsrasen	1.350 m ²	2,00	2.700,00
<i>Gesamtsumme</i>			<i>20.241,00</i>

H. m. B. (Db.), 3xv., 14-16 cm STU Hochstamm mit Ballen (Drahtballen),
dreimal verschult, 14-16 cm
Stammumfang

Str. 2xv., 60-100 Strauch, 2x verschult, 60 - 100 cm
hoch

Jpfl., 1/0, 30-50 einjährige Jungpflanze, 30-50 cm
hoch

4 Flächenbilanz

	Fläche (m ²)	Prozent (%)
Grundstücksfläche gesamt	4000	100,00
davon 1geschossig bebaut	30	0,75
2geschossig bebaut	350	8,75
Fläche mit Pflanzgebot	2500	62,50
Verkehrsfläche	800	20,00
Stellplätze	320	8,00

5 Hinweise

5.1 Altlasten

Der Planbereich ist im Altlastenkataster des StUFA Leipzig nicht erfaßt. Es liegt kein Altlastenverdacht entsprechend § 8 (3) EGAB vor.

Dem Landratsamt/Umweltamt ist entsprechend § 10 (3) EGAB Anzeige zuerstatten, wenn sich im Rahmen der Baumaßnahme der Verdacht auf Altlasten ergibt.

5.2 Bodenschutz

Das Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Einzelbauvorhaben“ des StUFA Leipzig ist beim Umgang mit Erdaushub zu beachten

6 Grobkostenschätzung (Netto)

Gebäude	ca.	850.000,00 DM
Außenanlagen mit Pflanzgeboten	ca.	150.000,00 DM
Innere Erschließung	ca.	240.000,00 DM
Äußere Erschließung	ca.	130.000,00 DM

1370.000,00 DM

Die Kosten für Grunderwerb, Telefon-, Strom-, evtl. Gasanschlüsse, Endvermessung, Bauleit- und Erschließungsplanung sind nicht inbegriffen.

Die Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger zu 100 %.

Die Grobkostenschätzung beinhaltet keine Kosten außerhalb des Planungsgebietes.



Ingenieurbüro Hanke

Anhang

Liste der Träger öffentlicher Belange

Anlage: Aufstellung der beteiligten Fachstellen

1. Regierungspräsidium Leipzig
Referat 66
2. Landratsamt Muldentalkreis
Wirtschaftsamt
3. Regionaler Planungsverband
4. Straßenbauamt Döbeln
5. Staatliches Vermessungsamt Grimma
6. Staatliches Umweltfachamt
7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
8. Industrie- und Handelskammer
9. Archäologisches Landesamt
10. Kommunale Wasserwerke Grimma/Geithain
11. Erdgas West-Sachsen GmbH
12. Deutsche Bundespost
13. WESAG Markkleeberg
14. Kreishandwerkerschaft
15. BUND
16. Naturschutzbund
17. Grüne Liga
18. Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
19. Gemeinde Großbardau
20. Gemeinde Parthenstein
21. Gemeindeverwaltung Großbothen
22. Stadtverwaltung Trebsen
23. Stadtverwaltung Nerchau
24. Autobahnamt Sachsen
25. Deutsche Bahn AG
26. Gemeindeverwaltung Thümmlitzwald